

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-152

26.2.2019

International Insurance Company of Hannover Limited

WA - Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Oppføring av bygg på naboeiendom – megleransvar – vesentlig verdiminus? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En loftsleilighet i Oslo utbygget i 2014 ble solgt "som den er" for kr 5,2 mill., og overtatt av kjøper 15.10.17. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det forelå et byggeprosjekt på naboeiendommen. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at selger og eiendomsmegler hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samt at det forelå en vesentlig mangel ved eiendommen. Selskapet avviste kravet og viste til at hverken selger eller megler hadde hatt kjennskap til byggeprosjektet, og anførte at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Verdiforringelse mellom ca. kr 200 000 og 400 000, samt kr 6 250 for meglervurdering, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av manglende opplysning om utbygging på naboeiendom, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en 3-roms loftsleilighet i 4. etasje i Oslo, utbygget i 2014.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Strøken og gjennomgående arkitekttegnet loftsleilighet fra 2014 med takvinduer, flott utsikt og svært gode lys- og solforhold som gir den et åpent og luftig preg.

På flere sider i salgsprospektet var det inntatt bilder av utsikten over Oslo sentrum fra leiligheten.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2015. På spørsmål om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.7.17. Overtakelsen fant sted 15.10.17.

Kort tid etter overtakelsen ble kjøper oppmerksom på at det skulle komme et nytt leilighetsbygg på andre siden av gaten. Kjøper innhentet en verdivurdering fra eiendomsmegler H., som estimerte at markedsverdien på leiligheten ville vært kr 400 000 lavere pluss/minus, dersom det var gitt informasjon om byggeprosjektet. Fra eiendomsmegler H.s vurdering hitsettes:

Vurderingen er basert på gjennomgang av salgsoppgave, samt foreliggende beskrivelse mottatt fra adv. K. Vurderingen skal ihht. rekvisisjonen ta stilling til en eventuell verdiforringelse ved opplysninger om blokkbebyggelse foran boligen. Det bemerkes at megler ikke tar stilling til mangelsspørsmålet etter avhendingslovens bestemmelser.

For det første må det presiseres at slike verdiforringelsesvurderinger åpenbart er av meget skjønnsmessig art. negative opplysninger om kommende byggearbeider vil påvirke interessenter veldig forskjellig, spesielt avhengig av størrelsen på forringelsen – hvor mye av utsikten går tapt, hvordan påvirkes solforholdene, byggearbeider i ang tid – osv.

Utsikt og solforhold er meget sentralt ved ethvert boligkjøp, noe som også fremheves ved boliger som denne. Forsidebilde, collage, er utsikten medtatt, samt utsikten fremheves gjennom tekst, prospekt og bilder ellers.

Kommende byggearbeider som forringer sol- og utsiktsforhold vil alltid ha en prisforringende effekt ved boligsalg/budrunde, da det skaper usikkerhet rundt objektet.

På en annen side vises det til at boligen er totalrenovert og ser meget bra ut. Slike leiligheter vil alltid selges for gode penger, samt at forringende utsikts- og solforhold alltid vil ha en større verdiforringende effekt der forringelsen skriver seg til balkongen.

I vår sak er det imidlertid kjøkken/spisestue som forringes. To rom som åpenbart benyttes mye, der man kan nyte utsikten over Oslo og Oslofjorden. Utsikten er også levende med grøntarealer og bebyggelse. Dette vil i det aller vesentligste bli byttet ut med utsikt over himmel og naboens felles takterrasse, samt kommende byggs fasade og medfølgende innsyn. (..)

Videre ligger boligen mot syd/sydvest. Slik det er påvist for undertegnede vil da leiligheten miste solen på vinterstid, samt delvis utover sommeren. Meget uheldig for leilighetens lysforhold.

På bakgrunn av en konkret helhetsvurdering av ovennevnte momenter er det undertegnades oppfatning at det ved gitte opplysninger om byggeplaner, samt forringelse av sol- og utsiktsforholdene, skjønnsmessig ville utgjort en prisforringelse på 400 000,- NOK (pluss/minus).

Selskapet innhentet på sin side en verddivurdering fra eiendomsmegler M.H. som etter en sammenligning av lignende salg med opplysning om byggeplaner, kom til en verdiforringelse på kr 200 000 pluss/minus. Fra eiendomsmegler M.H.s vurdering hitsettes:

Vurderingen er basert på gjennomgang av salgsoppgave og befaring av boligen 08.10.2018 kl. 16:30. Det bemerkes at megler ikke tar stilling til mangelsspørsmålet etter avhendingslovens bestemmelser.

Ved salget av den aktuelle boligen var utsikten fra kjøkkenvinduet åpenbart fremhevet som et sterkt salgsargument. Dette ved at utsikten ble brukt som forsidebilde, fremhevet i tekst og i flere bilder brukt i både prospekt og finnannonse.

Boligen ble befart 08.10.2018. Boligen oppleves som lys og innholdsrik med god standard og god planløsning og ansees som attraktiv i dagens marked. Kjøkken og stue/spisestue er i åpen løsning og det er totalt 2 vinduer i nevnte rom som gir lysinnslipp og utsyn. Et nord/nordøstvendt vindu fra spisestueavdeling samt et syd/sydvestvendt vindu fra kjøkken. Det er fra det syd/sydvestvendte vinduet på kjøkkenet det er utsyn over fjord, Barcode og kolonihagene. Utbyggingen av (nabotomten) vil tydelig forringe den nevnte utsikten med påfølgende forringelse av lysforhold. Området består i hovedsak av mindre leiligheter, noe som gir mindre sammenligningsgrunnlag. Det er lagt større vekt på salg av 2 tilsvarende loftsleiligheter i borettslaget. (Adresse x) (solgt 12.02.2018) og (Adresse y) (solgt 24.07.2018). Boligene vi har lagt som sammenligningsgrunnlag er på hhv. 70 kvm og 76 kvm, begge i byggets fjerde etasje og holder god standard. De nevnte sammenlignbare boligene har opplyst om byggeprosessen i (nabotomten) under og vi kan se fra markedsføring og annonsene at utsikt og lysforhold ikke er vektlagt, slik det ble under salg av den aktuelle boligen det tas stilling til i denne vurderingen.

Vi har tatt en verddivurdering av boligen slik den er i dag, uten å ta hensyn til byggeprosessen og forringelsen av utsikt og lysforhold. I denne vurderingen har vi kommet frem til en totalverdi på kr. 5 450 000,- (inklusive fellesgjeld). Dette samstemmer med en prisendring på ca. 3% fra kjøp til dagens dato. I tillegg til en vanlig verddivurdering der de forringende forholdene ikke er hensyntatt, har vi tatt et verdiestimat basert på salg av de 2 tidligere nevnte boligene i borettslaget (..). Et slikt estimat gir en verdi på kr. 5 250 000,- (inklusive fellesgjeld).

..

Basert på en helhetlig vurdering av dagens forhold motregnet verddivurdering av boligen uten hensyn til de forringende forholdene av utbyggingen av (nabotomten), konkluderer vi med en verdiforringelse på kr. 200 000 (pluss/minus).

Det presiseres at vurderingen er åpenbart av skjønnsmessig art og at det vil variere i hvor stor grad interessenter vil påvirkes og vektlegge verdien av utsikt og byggingen av tomten det tas stilling til i denne vurderingen.

Selger har i e-post datert 5.11.17 forklart følgende:

Jeg har undersøkt med andre naboer (..) om saken og de visste ikke noe før en av beboerne la ut et innlegg i den interne fb gruppen senest 21.10.17, se vedlegg. (Jeg meldte meg ut av gruppen etter overtakelse 15.10.17 og har dermed ikke fått med meg dette). Dette viser at det er flere som ikke har visst noe. Jeg har også tatt kontakt med styret. Det viser seg at de har mottatt nabovarsel men har unnlatt å videreformidle det, se vedlegg.

Styreleder oppga i e-post datert 5.11.17 at:

Vi får stadig nabovarsel over kommunal utbygging. Ja, vi har fått varsel, det ble dessverre ikke delt med beboerne og det pleier vi heller ikke gjøre, men det er hver enkelt beboers oppgave å følge med på reguleringsplanen fra oslo kommune.

Ifølge selskapet har eiendomsmegleren som gjennomførte salget opplyst å ikke ha vært kjent med byggeprosjektet. Eiendomsmegleren hadde bestilt reguleringskart fra kommunen, og det fremgikk ingen informasjon om byggeprosjektet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at megler identifiseres med segler, som måtte ha vært kjent med byggeplanene på nabotomta. Opplysningen var videre av en slik karakter at den ville ha innvirket på avtalen dersom den ble gitt. I alle tilfeller utgjorde forholdet et vesentlig avvik ved boligen, sett hen til verdiforringelsens størrelse og påvirkningen utbyggingen ville ha bl.a. på leilighetens sol- og utsiktsforhold.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 400 000, samt forsinkelsesrente. Videre har kjøper krevd dekket kr 6 250 for utgifter til ny verdivurdering som en del av prisavslaget.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble bl.a. vist til at verken selger eller megler var kjent med det påreklamerte forholdet, jf. avhl. § 3-7. Avviket var heller ikke tilstrekkelig stort hverken kvantitativt eller kvalitativt til at forholdet kunne anses som vesentlig etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger eller megler kjente eller måtte kjenne til utbyggingsplanene, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet til at forholdet ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da det ved salget ikke var opplyst om at det skulle oppføres et nytt bygg på naboeiendommen. Både selger og megler har bestridt at de kjente til planene om det nye bygget. Nemnda bemerker at selger identifiseres med megler i relasjon til bestemmelsen, jf. FinKN-2014-445.

Sekretariatet fremholdt i sin vurdering følgende:

Kjøper har vist til at det fremstår som lite sannsynlig at det ikke forelå noe informasjon vedrørende byggeprosjektet på tidspunktet for innhenting av reguleringskart fra kommunen. Sekretariatet viser til, som fremholdt over, at vår saksbehandling er skriftlig. Selv om sekretariatet er enig i at det kan fremstå som noe påfallende at megleren ikke kjente til utbyggingsplanene, kan vi ut fra de foreliggende opplysningene ikke se

at det er dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort at megler kjente eller måtte kjenne til det aktuelle byggeprosjektet.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig med sekretariatet i dette og tiltrer også sekretariatets begrunnelse. Det bemerkes i denne anledning at det i saksdokumentene for nemnda ikke er vedlagt hva megler fikk oversendt fra kommunen av reguleringskart m.m. ved sin bestilling av 8.6.17, men nemnda legger til grunn at det er korrekt som anført at det i dette materialet ikke fremgikk opplysninger om byggeprosjektet på naboeiendommen. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at verken selger eller megler kjente eller måtte kjenne til byggeprosjektet. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved vurderingen av dette spørsmålet.

Flertallet – bestående av Nygaard, Ravndal og Kvalshaug – bemerker:

Flertallet viser til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

I denne saken er det innhentet to verdivurderinger, som gir uttrykk for at verdiforringelsen ligger et sted mellom kr 200 000 og kr 400 000, noe som utgjør mellom 3,8-7,7 % av boligens kjøpesum. Begge rapportene oppgir at vurderingen er av meget skjønnsmessig art. Følgelig må det vektlegges at det er noe tvil om det kvantitative vilkåret er oppfylt i foreliggende sak. Vurderingen vil dermed avhenge av om kvalitative momenter medfører at det foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens kvaliteter.

Etter hva vi er kjent med foreligger det både retts- og nemndspraksis hvor utbygging på nabotomt kan utgjøre en kjøpsrettslig mangel. Av betydning i vesentlighetsvurderingen vil for eksempel være om forholdet medfører betydelige negative ulemper som økt innsyn, tap av utsikt eller solforhold, støy eller annen sjanse, utover det som måtte fremstå som forventbart.

I denne saken er det tale om en leilighetsleilighet i sentrale strøk. Følgelig vil leilighetens beliggenhet i seg selv innebære en viss risiko for at utbygginger og endringer av omgivelsene kan forekomme.

I vår vurdering finner vi å legge særlig vekt på at leiligheten verken har balkong eller andre uteområder. Videre forstår vi det slik at leilighetens utsiktsforhold allerede på salgstidspunktet kun var begrenset til et skråvindu på kjøkkenet. Det vil etter vårt syn dermed ha mindre inngripende betydning for leiligheten at utbygging kommer i forkant av leiligheten.

Selv om det også kan tenkes negative sider ved at det bygges et nytt leilighetsbygg på den andre siden av veien, vil dette i mindre grad påvirke boligens kvaliteter. Leiligheten er for øvrig av nyere dato med god standard, og er etter de fagkyndiges vurdering attraktiv i dagens marked.

Etter en helhetsvurdering av samtlige forhold, kan vi ikke se at utbyggingen på naboeiendommen vil forringe eiendommens kvaliteter i vesentlig grad, utover det påregnelige.

Slik saken er dokumentert, er dermed vår vurdering vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 ikke er oppfylt.

Flertallet slutter seg til sekretariatets vurderinger da disse er dekkende for flertallets syn på saken. Det bemerkes i denne anledning at det fremgår av de to verdivurderingene, at vurderingen hvor verdireduksjonen ble antatt å utgjøre pluss/minus kr 400 000 er basert på gjennomgang av salgsoppgaven samt en mottatt beskrivelse. Den andre – og lavere verdivurderingen – er basert på gjennomgang av salgsoppgaven og befaring av boligen. Flertallet er enige med sekretariatet i at det er av betydning at boligen ikke har balkong eller andre uteområder. Det er primært utsikten fra det skrå vinduet på kjøkkenet som påvirkes av byggeprosjektet. Flertallet er enig med mindretallet i at utsikten er fremhevet i salgsdokumentasjonen, men slik flertallet ser det kan ikke dette tillegges avgjørende vekt slik denne saken ligger an. Det vil fortsatt være noe fjordutsikt fra

kjøkkenet, og endring i utsikt fra et skrått vindu på kjøkkenet er ikke fullt ut sammenlignbart med endring av utsikt fra en balkong eller terrasse. Videre viser flertallet til at den nye bygningen oppføres på den andre siden av gaten for den aktuelle boligen, og det er en viss avstand mellom boligen og det nye bygget, også i og med at det er et plenlagt område mellom boligen og veien. Slik saken er opplyst, kan ikke flertallet se at boligen blir påvirket av det nye bygget på en slik måte at boligen kan sies å være i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Flertallet har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – bestående av Grannes og Hafnor – bemerker:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter § 3-9 andre punktum.

Salgsprospektet inneholder utsiktsbilde fra leiligheten over Oslo by og Barcode. Det er opplyst om *"flott utsikt og svært gode lys- og solforhold som gir et åpent og luftig preg"*. Det er nettopp utsikten over Barcode som vil forsvinne som en følge av det planlagte bygget. Videre er det lagt fram to meglervurderinger i saken, som begge påpeker at utbyggingen tydelig vil forringe leilighetens utsikt og lysforhold. Mindretallet deler ikke flertallets vurdering av at utsikten må anses som mindre viktig i en leilighet som mangler balkong eller terrasse. De to fremlagte meglervurderingene må anses selvstendige og likeverdige, og begge er basert på stor grad av skjønn. Da det ikke er holdepunkter for å sette noen av disse vurderingene til side, har mindretallet funnet det mest hensiktsmessig å legge gjennomsnittet av verdivurderingene til grunn. Verdiforringelsen vil da utgjøre kr 300 000. Det kvantitative kravet er dermed også oppfylt, slik mindretallet ser det.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).